

Решение
об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере
его рыночной стоимости

N ОРС-70/2024/000693
(номер решения)

29.11.2024
(дата принятия решения)

Областное государственное бюджетное учреждение «Томский областной центр
инвентаризации и кадастра»

(полное наименование бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации
и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости)

По результатам рассмотрения указанного в настоящем решении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - заявление) принято решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости такого объекта недвижимости, содержащейся в соответствующем отчете об оценке рыночной стоимости, по основаниям, приведенным в разделе V настоящего решения.

I. Общие сведения		
1.1	Кадастровый номер объекта недвижимости	70:21:0100027:2663
1.2	Рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в отчете об оценке рыночной стоимости	14 740 000 (Четырнадцать миллионов семьсот сорок тысяч) рублей
1.3	Дата поступления заявления	12.11.2024
II. Сведения о заявителе и представителе заявителя		
2.1	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) заявителя - физического лица; наименование заявителя - юридического лица, наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления	
2.2	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) представителя заявителя	
III. Сведения об отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости		
3.1	Реквизиты отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, приложенного к заявлению	№ 27120 от 29.10.2024
3.2	Дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости	29.10.2024
IV. Сведения об оценщиках, составивших отчет об оценке рыночной стоимости		

N п/п	Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) оценщика	Сведения о членстве оценщика, в саморегулируемой организации оценщиков	Сведения о квалификационном аттестате оценщика
1	Смирнова Раиса Васильевна	Член СРО Ассоциация "Русское общество оценщиков" рег. №001491 от 14.11.2007	Квалификационный аттестат № 037074-1 от 24.05.2024, сроком действия с 24.05.2024 г. по 24.05.2027, выданный Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

V. Причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости

1. Применение Оценщиком таблице 26 на стр. 52-55 Отчета недообследованного и ограниченного анализа рынка «Данные о ценах предложений на коммерческие объекты офисно-торгового назначения, расположенные в г. Томск Томской области, в местах, сопоставимых по своей привлекательности с месторасположением объектов оценки» представленного 11 предложениями о продаже нежилых зданий/помещений в г. Томске, 3 из которых не актуальны на дату оценки, с диапазоном удельной цены предложений от цен 35 396 до 73 650 руб./кв. м и средней удельной ценой – 45 818 руб. за кв.м, при наличии на рынке достаточного количества объектов с более расширенным диапазоном удельных цен предложений составляющих от 30 000 до 160 000 руб./кв.м и средней удельной ценой 76 700 руб./кв.м., что в 1,7 раза выше определенной Оценщиком, свидетельствует о недостаточном исследовании сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки и как следствие некорректный выбор объектов-аналогов (из нижнего диапазона цен), что приводит к занижению в 3 раза итоговой рыночной стоимости объекта оценки относительно среднего ценового диапазона оцениваемого сегмента рынка недвижимости и нарушению требований **подпунктов б, в пункта 22** Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (далее - **ФСО №7**): «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным; при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке», **пункта 10** Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200 (далее - **ФСО V**): «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок», **статьи 11** Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - **ФЗ-135**) в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.», **подпункта в пункта 11 ФСО №7**: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности: ..в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из

сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен» и **пункта 2** Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022 (далее - **ФСО VI**) в части: «в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки». О целенаправленном занижении Оценщиком итоговой стоимости объекта оценки свидетельствует тот факт, что в при расчете рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода Оценщик принимает в качестве аналога №1 нежилое помещение с минимальной удельной ценой предложения в г. Томске и аналогично в рамках доходного подхода при расчёте размера арендной ставки объекта оценки Оценщик принимает в качестве аналога №1 нежилое помещение с минимальной удельной арендной ставкой, что нарушает требования **пункта 7 ФСО V** в части: «Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:... соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.»

2. Использование Оценщиком при определении стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода в качестве аналогов №1, №2 и №4 объектов с датой актуальности май и сентябрь 2023 года, значительно удаленных, более 1 года, от даты оценки 29.10.2024, при наличии на рынке достаточного количества актуальных на дату оценки предложений о продаже нежилых помещений для проведения анализа и последующего расчета рыночной стоимости объекта оценки, может привести к искажению итоговой рыночной стоимости объекта оценки нарушению требований **подпункта 3 пункта 5 ФСО V**: «актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени)», **подпункта 6 пункта 22 ФСО №7**: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным» и **пункта 10 ФСО V**: «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует: «использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок».

3. Отсутствие обоснования применения максимального значения расширенного интервала «корректировки на торг» в размере -14% в отношении всех объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода при определении стоимости оцениваемого нежилого помещения в расчетной табл. 34 на стр. 77-79 Отчета и максимального значения расширенного интервала «корректировки на уторговывание» в размере -13% в отношении всех объектов-аналогов в рамках доходного подхода при расчёте размера арендной ставки в расчетной табл. 40 на стр. 89-90 Отчёта, приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете», **п. 2 ФСО VI** в части: «в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об

оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки».

4. Ошибочное и необоснованное определение физического состояния здания, в котором расположено оцениваемое помещение, как удовлетворительное, а состояние зданий, в которых расположены все объекты-аналоги – хорошее, привело к неверному применению корректировки на «физическое состояние объекта» в отношении стоимости всех объектов-аналогов в размере -19% в рамках сравнительного подхода и -18% в рамках доходного подхода, к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пункта 2 ФСО VI**: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки». Данное замечание основано на том, что Оценщик утверждает, что состояние здания, в котором расположено оцениваемое помещение – удовлетворительное, а состояние зданий, в которых расположены все объекты-аналоги – хорошее. Однако, данная информация ничем не подтверждена, год ввода в эксплуатацию аналогов приближен к году ввода в эксплуатацию объекта оценки. В тексте Отчета отсутствуют: описание конструктивных элементов объекта оценки и объектов-аналогов; фотоматериалы конструктивных элементов объекта оценки и объектов-аналогов, на основании которых можно было бы сделать выводы об устаревании конструкции, ее замене или объективно необходимых ремонтных мероприятиях; дефектная ведомость с перечислением повреждений конструктивных элементов объекта оценки, конкретные характеристики дефектов, необходимые расходные материалы и объем работ по устранению дефектов. Таким образом, определение физического состояния объектов не обоснованно.

5. Отсутствие корректировок на «территориальную зону», «функциональную зону», «выход на красную линию», «этажность» и «качество отделки» в отношении стоимости объекта-аналога №3 в рамках сравнительного подхода приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки и нарушению требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **подпункта б пункта 22 ФСО №7**: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным», а также **подпункта д пункта 22 ФСО №7**: «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта». Данное замечание основано на том, что нежилое здание, используемое в качестве объекта-аналога №3 (г. Томск, ул. Большая Подгорная, д. 222), расположено на второстепенной улице среди малоэтажной жилой застройки. Металлическое двухэтажное нежилое здание находится в черновой отделке, что существенно влияет на его рыночную стоимость. Однако, в расчетной табл. 34 на стр. 77-79 Отчета корректировки на территориальную зону, функциональную зону, выход на красную линию, этажность и качество отделки отсутствуют. Отсутствие данных корректировок в отношении

стоимости аналога №3 не отражает действительной разницы между объектом оценки и объектом аналогом, что приводит к занижению итоговой стоимости объекта оценки.

6. Ошибочное позиционирование Оценщиком местоположения объектов-аналогов №3, №4 и №5 относительно «красной линии» приводит к неверному определению корректировки на «расположение относительно «красной линии»» в размере 0% в отношении стоимости указанных аналогов, влечёт за собой занижение стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», а также **подпункта б пункта 22 ФСО №7**: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Данное замечание основано на том, что объект оценки расположен в Ленинском районе города, имеет выход на «красную линию», проспект Мира, который характеризуется высокой интенсивностью автомобильного потока, где в шаговой доступности от объекта оценки есть остановки общественного и маршрутного транспорта. Ближайшее окружение объекта оценки представлено торговыми центрами и среднеэтажными жилыми домами со множеством торгово-административных помещений, салонами, супермаркетами и другими объектами коммерческого назначения, которые обуславливают высокую интенсивность пешеходного потока. В рамках сравнительного подхода при определении стоимости оцениваемого помещения Оценщиком в табл. 34 на стр. 77-79 Отчета были подобраны объекты-аналоги №3, №4 и №5, которые, согласно данным карты электронного Справочно-информационного портала г. Томска (источник: www.tomsk.ru09.ru), расположены на второстепенных улицах с низким автомобильным и пешеходным трафиком. Однако, на стр. 71-72 Отчета при обосновании корректировки Оценщик неверно определяет местоположение указанных аналогов и, следовательно, рассчитывает неверный размер корректировок.

7. Ошибочное позиционирование Оценщиком местоположения объекта-аналога №4 относительно «территориальной зоны» приводит к неверному определению корректировки на «местоположение относительно «территориальной зоны»» в размере -19% в отношении стоимости данного аналога, влечёт за собой занижение стоимости объекта оценки и нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», а также **подпункта б пункта 22 ФСО №7**: «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным». Данное замечание основано на том, что объект оценки расположен в Ленинском районе города, имеет выход на «красную линию», проспект Мира, который характеризуется высокой интенсивностью автомобильного потока, где в шаговой доступности от объекта оценки есть остановки общественного и маршрутного транспорта. Ближайшее окружение объекта оценки представлено торговыми центрами и среднеэтажными жилыми домами со множеством торгово-административных помещений, салонами, супермаркетами и другими объектами коммерческого назначения, которые обуславливают высокую интенсивность пешеходного потока. В рамках доходного подхода при расчёте размера арендной ставки объекта оценки Оценщиком в табл. 40 на стр. 89-90 Отчета был подобран объект-аналог №4, ближайшее окружение которого, согласно данным карты электронного Справочно-информационного портала г. Томска (источник: www.tomsk.ru09.ru), представлено торговыми центрами и среднеэтажными жилыми домами со множеством торгово-административных помещений, салонами, супермаркетами и другими объектами коммерческого назначения. Однако, Оценщик, при обосновании корректировки на «местоположение» на стр. 70-71 Отчета, ошибочно относит данный аналог по местоположению к центру деловой активности, при том, что объект-аналог и объект оценки имеют равные характеристики по местоположению и, следовательно, рассчитывает неверный размер корректировки.

8. В расчетной табл. 40 на стр. 89-90 Отчёта в рамках доходного подхода указаны неверные характеристики по всем объектам-аналогам, такие как: арендная ставка в месяц,

площадь и следовательно арендная ставка за кв.м в месяц. Таким образом, неверное указание основополагающих характеристик приводит к искажению всех дальнейших расчетов определения рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение», **пункта 2 ФСО VI**: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.».

9. Ошибочное определение коэффициента капитализации приводит к искажению рыночной стоимости объекта оценки и нарушению требований **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пункта 2 ФСО VI**: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки». Данное замечание основано на том, что на стр. 93-94 Отчета Оценщик определяет коэффициент капитализации в размере 12%, который предназначен для объектов недвижимости класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов РФ, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и пешеходным трафиком. Однако, объект оценки не соответствует данной классификации. Таким образом, ошибочное определение коэффициента капитализации приводит к искажению рыночной стоимости объекта оценки.

10. Скриншоты объявлений о продаже объектов-аналогов представленные на стр. 111-128 Отчета, абсолютно нечитаемые и не дают возможности ознакомиться с их содержанием, что нарушает требования **статьи 11 ФЗ-135** в части: «Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение» и **пункта 2 ФСО VI**: «При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.».

Директор

(полное наименование должности
лица, подписавшего настоящее
решение)



(подпись)

Шестаков А.А.

(фамилия, имя, отчество
(последнее - при наличии) лица,
подписавшего настоящее решение)